Bouwstenen Ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving[1]

Doelstelling voor het ontwikkelkader:

Levendige kenniscampus: een levendige stadswijk met een topontsluiting op het openbaar vervoer waar bedrijven, kantoren, instellingen voor onderzoek en onderwijs goed hun werk kunnen doen in een dynamiek die ondersteund wordt door (studenten-) woningen en bijbehorende voorzieningen als groene openbare plekken en horeca.

Bouwstenen - programma

1. **Bedrijvigheid en onderzoek vormt de kern van het gebied**
   Op de campus is veel ruimte voor bedrijven, kantoren en onderzoekscentra. De identiteit van het gebied trekt partijen aan die een impact maken in de sectoren duurzame energie, life sciences, lab-onderzoek en aanverwante innovatieve sectoren. Deze clusterfocus is aantrekkelijk voor onderwijsinstellingen waarmee bedrijven vruchtbaar kunnen samenwerken. Deze bedrijvigheid levert tenminste 1000 kennisintensieve banen op. Hiervoor behouden we planologisch tenminste 50% van het gebied voor bedrijvigheid, kantoren, onderzoek en aanverwante voorzieningen.

2. **Bewoners versterken de dynamiek op de campus**
   Studenten en young professionals passen bij de sfeer op de bedrijvencampus. Ook onderzoekers of professionals van elders die tijdelijk in Rijswijk of in de regio werken kunnen hier hun plek vinden. Hiervoor worden woningen ontwikkeld door transformatie van leegstaande kantoren en nieuwbouw. Er is tot ongeveer 2030 maximaal plek voor 800 studio's voor studenten en andere jongeren en maximaal ongeveer 1300 appartementen in de vrije sector.

3. **Aanwezigheid station creëert belangrijkste mobiliteitshub van Rijswijk**
   Met het treinstation, haltes voor tram en bus, en andere voorzieningen als fietsparkeren, deelscooters en taxivervoer is dit gebied de grootste mobiliteitshub van Rijswijk. De betekenis van het gebied reikt daarmee veel verder dan de directe omgeving, maar legt de verbinding naar zowel bestaande woonwijken als nieuwe ontwikkelingen als het Havenkwartier, Rijswijk Buiten en Bogaard Stadscentrum. Deze verbindingen staan centraal bij het ontwerpen van het openbaar gebied. Het gebied leent zich voor een ambitieuze mobiliteitsnorm. Dit houdt onder andere in dat we het verkeer van en naar dit gebied niet laten toenemen, het aantal parkeerplaatsen maximeren en met parkeerregulering de openbare parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar willen houden voor bezoekers van bedrijven en om het plangebied voor bedrijven. Bij hun bouwplannen moeten ontwikkelaars rekening houden met deze nader vast te stellen mobiliteitsnorm.

4. **Hoogbouw mag**
   Door de aanwezigheid van het station onderscheidt deze plek zich van anderen wat betreft de geschiktheid voor het toevoegen van woningen. Hier kan binnenstedelijk veel gebouwd worden met potentieel de minste extra druk op het wegennet. Langs de Winston Churchilllaan is al sprake van hoogbouw. De nieuwe hoogbouw langs deze laan heeft nagenoeg dezelfde hoogte. Vanwege de regionale betekenis is direct naast of boven het station een hoogte van 100 m. toelaatbaar. De Volmerlaan is een structurerende lijn in de stad, waarbinnen ruimte is voor een bouwhoogte tot 50 meter. Overigens zijn buurt- en wijkaccenten mogelijk met een hoogte van 30 à 45 meter. De beleving van het gebied voor de gebruiker wordt tevens interessanter als er

[1] Voor de ruimtelijke bouwstenen incl. omschrijving van het plangebied, zie document presentatie bouwstenen ruimtelijk kader en ontwikkelkader

verschil komt in de hoogtes. Op de geselecteerde plekken is het toevoegen van hoogbouw mogelijk. Dit is volgens de hoogbouwvisie (2007) en geeft invulling aan onze inzet in de Verstedelijkingsalliantie die is opgericht om woningen te bouwen in de buurt van treinstations.

5. **Het gebied is levendig en voor iedereen toegankelijk**
   De campus kenmerkt zich als een levendig gebied waar medewerkers, inwoners en bezoekers functioneren in een aanstekelijke dynamiek die wordt versterkt door op de gebruikers gerichte voorzieningen zoals horeca, sportfaciliteiten, kinderopvang en cultuur. Het gebied wordt nu gedomineerd door de kantorenfunctie en daarnaast is het At the Park complex (voorheen: Shell) nu volledig gesloten. Om een dynamische campus te creëren wordt deze geslotenheid doorbroken. Zo worden de binnentuinen en een deel van het grote veld deels resp. geheel toegankelijk voor publiek en bezoekers en ontstaat een aantrekkelijk openbaar gebied. De openbare ruimtes nodigen uit tot individueel gebruik (bijvoorbeeld studeren in het groen) of sociale interactie.

6. **Een duurzame campus is een groene campus**
   Zoals bij andere ontwikkelingen moet dit gebied vergroenen. Uit de klimaatstresstesten blijkt dat de Plaspoelpolder een ‘hitte eiland’ in Rijswijk is. Om dit tegen te gaan, om het gebied te verfraaien, en om stadsnatuur te ondersteunen moet er worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van groen. Ook gezondheid en veiligheid spelen hierbij een rol. Dat betekent dat er meer parken en perken komen, nieuwe bomen worden geplant, straatwerk klimaatbestendig wordt ingericht, en dat principes van natuurinclusief bouwen door ontwikkelaars worden toegepast. De lange lanen en straten krijgen meer verblijfskwaliteit door ruimte voor parkeren en rijden her in te richten naar voet- en fietspaden en groen. Zo wordt de leefbaarheid van het gebied voor alle gebruikers zoals omschreven in de Uitvoeringsagenda Plaspoelpolder verbeterd.

7. **Living lab voor energietransitie**
   Waar vroeger innovaties werden gedaan voor het boren naar olie en gas, zullen nu bedrijven de energietransitie vormgeven met onderzoek en ontwikkeling van geothermie, waterstof, zon en wind. Projectontwikkelaars die in dit gebied vastgoed willen ontwikkelen zullen hier de energietransitie in de praktijk moeten brengen. Ontwikkelaars hanteren ambitieuze normen voor het regelen van de toekomstige energievraag en - aanbod en passen dit toe van zonnepanelen tot voorzieningen voor elektrische deelauto’s en innovatieve bouwtechnieken. Het Rijswijk Center for Sustainable Geo-energy (RCSG) onderzoekt de mogelijkheid voor het aanleggen van een lokaal warmtenet gebaseerd op geothermie.

<u>Bouwstenen - voorwaarden</u>

1. **Er komt een uitvoeringsparagraaf** met waarborgen voor voldoende ruimte voor bedrijvigheid en kwalitatief hoogwaardige uitvoering van projecten. We monitoren daartoe vraag en aanbod in werken en wonen en evalueren en actualiseren het kader;
2. **Een voorwaarde is: de bereikbaarheid** van huidige bedrijven, woningen en voorzieningen tijdens bouw en daarna (tijdens de bouwfase komt er een fasering en strengere vergunningplicht;
3. **Er komt een financiën** kostenverhaal van herinrichting openbare ruimte gebied en personele kosten, mogelijke bijdragen aan fondsen verkeersverbeteringen en betere benutting bedrijfsterrein Middengebied;
4. **De participatie en communicatie wordt uitgevoerd** volgens een participatieplan dat is opgesteld langs het gemeentelijk participatiebeleid en dus rondom de gewogen belangen van betrokkenen in en om het gebied.

Bouwstenen – globaal proces

1. Een ontwikkelkader wordt opgesteld op basis van bovengenoemde bouwstenen; resultaten van verdere participatie; de plannen van de vastgoedeigenaren; en de stedenbouwkundige adviezen en onderzoeken.
2. Het ontwikkelkader Kesslerpark en omgeving (werktitel) wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
3. Plannen voor verbouw en transformatieprojecten (waarbij de huidige kantoren in het bestaand volume worden omgevormd tot woningen) worden tegelijk en in samenhang met het ontwikkelkader gepresenteerd. Kandidaten hiervoor zijn: het gebouw boven het station (transformatie door Dutch Real Estate Investment Group), de torens op de hoek Churchill-Volmerlaan (transformatie door Bouwhuis Groep | Edelwonen), en een bestemmingswijziging van aaneengesloten ‘bedrijvigheid’ naar zelfstandige ‘kantoren’ op het At the Park complex (verbouw door Kadans Science Group).
4. Een signatuur en positionering van het gebied zal parallel verder worden uitgewerkt die de Westzijde van de Plaspoelpolder duidelijk positioneert in het regionale vestigingsklimaat
5. Nieuwbouw en andere grote plannen worden verder uitgewerkt na het vaststellen van het ontwikkelkader net zoals bij vorige door de raad vastgestelde ontwikkelkaders.
6. De uitkomsten van gesprekken met NS en Prorail zullen van invloed zijn op het ontwikkelkader.
7. De uitgangspunten gelden voor het gehele gebied aan de westzijde van de Volmerlaan, maar de concrete invulling van de ontwikkeling van het Broodfabriek complex/ AZC/ Polakweg wordt later opgepakt, mogelijk in volgende raadsperiode 2022-2026.
8. Voor de toekomst (na 2030) kan op basis van vraag en aanbod in zowel de bedrijvenmarkt als woningmarkt worden bezien hoe de doorontwikkeling van de campus vorm kan krijgen. Het zal dan gaan over bijvoorbeeld de huidige bibliotheeklocatie en kantoren op de Lange Kleiweg.